



Deals Deals Deals

Frechen: Ein von der **BVT Holding** gemanagter Fonds erwirbt ein Fachmarktzentrum in der Frechener Straße 20–22 von einem Projektentwickler über **BNPPRE**. Das Objekt verfügt über eine Gesamtfläche von rund 3 400 qm und ist zu 100% vermietet. Hauptmieter sind die Lebensmittelhändler **Aldi** und **Kaiser's** sowie der Drogeriemarkt **Schlecker**.

Warschau: **Union Investment** erwirbt für ihren institutionellen Immobilienfonds **Immo-Invest: Europa** das rund 18.280 qm Büro- und Einzelhandelsfläche umfassende Class-A-Gebäude "Zebra-Tower" für rd. 76 Mio. Euro von der privaten Projektentwickler **S+B Gruppe AG** aus Österreich. Das 17-geschossige, zur Multi-Tenant-Nutzung ausgelegte Gebäude, wurde im 4. Quartal 2010 fertiggestellt und ist zu 75% vermietet; für die freistehenden Flächen besteht seitens des Verkäufers eine dreijährige Mietgarantie. Mietverträge sind u.a. mit **Samsung**, **Boston Consulting**, der Werbeagentur **Cityboard Media**, **Bankier.pl**, **PKO Bank**, **AIP**, **TFI Investors** und **Svenska Handelsbanken** geschlossen. Im EG-Bereich des Gebäudes sind 770 qm Einzelhandels- und Gastronomieflächen vorhanden und u.a. an **Starbucks** und das französische Bistro **St. Honoré** vermietet.

schäfts als Emissionshaus für geschlossen Fonds die Unternehmensstrategie der niederländischen Gruppe weiter um. Deutschland wird als „Heimatmarkt“ betrachtet. Mittelfristig sollen hier, wie in den Niederlanden, institutionelle und private Produkte und Dienstleistungen angeboten werden. Bouwfonds will neue Investorengruppen gewinnen und sein Produktportfolio erweitern, denn der deutsche Wohnimmobilienmarkt lockt gleich aus mehreren Gründen. Zum einen sei der Zeitpunkt des Markteinstiges als Fondshaus für geschlossene Fonds attraktiv, der Markt hätte eine relevante Größe und zudem verfüge Bouwfonds REIM über die entsprechende Kernkompetenz in dem Segment Immobilie bis hin zum eigenen Research und eine entsprechende Finanzstärke als USP. So kann Bouwfonds REIM als neues Fondshaus in Deutschland auf eine unvergleichlich bonitätsstarke Struktur aufbauen. Die Rabobank, eine im Jahr 1898 gegründete Genossenschaftsbank mit über 9,5 Mio. Kunden, ist weltweit die einzige Privatbank, die mit einem AAA-Rating sowohl bei **Standard & Poor's** als auch bei **Moody's** bewertet wird.

Nach Bouwfonds gibt es mehr als einen guten Grund, in das Wohnimmobiliensegment Deutschlands nun auch als Fondshaus zu investieren – das gute wirtschaftliche Umfeld, die hohe und stabile Gesamrendite, die steigende Nachfrage nach Wohnraum, das begrenzte Angebot aufgrund zurückgehender Neubautätigkeit, die Verteilung der Bonitätsrisiken auf eine Vielzahl von Mietern, die zudem noch anders als bei Büroimmobilien, wo Mietverträge in der Regel eine Laufzeit von fünf Jahren hätten, wesentlich länger mieteten und die verschiedenen Möglichkeiten eines Exits, bis hin zum Verkauf an die Mieter. Damit liegt Bouwfonds REIM voll im Trend, platzierten doch nach der jüngsten Statistik des Verbands Geschlossener Fonds (VGF) die geschlossenen Immobilienfonds im Jahr 2010 1,62 Mrd. Euro (2009: 1,11 Mrd. Euro) allein in Deutschland und nur 723 Mio. Euro (2009: 1,35 Mrd. Euro) im Ausland. Kurios: Das meiste Geld, das jenseits der deutschen Grenzen angelegt wurde, floss in Hollandfonds (229 Mio. Euro). Ein weiterer Grund, in Deutschland zu investieren: die günstige Wettbewerbssituation. Bouwfonds REIM sieht nur einen Mitbewerber – die DWS, wenn auch mit einem anderen Geschäftsmodell.

Der Fonds „Wohnen in Deutschland 01“ bietet eine Beteiligung an Bestandsimmobilien in den Städten Hamburg, Göttingen, Neuss und Reutlingen, insgesamt 39,7 Mio. Euro in rund 26.500 Quadratmeter Mietfläche, verteilt auf 416 Wohnungen und 11 Gewerbeeinheiten, investiert. Die Mindestbeteiligung beträgt 15.000 Euro, die jährliche Ausschüttung liegt bei fünf Prozent. Der geschlossene Fonds wird ca. 14 Jahre laufen, bei einem prognostizierten Mittelrückfluss von 175 Prozent vor Steuern. Das Besondere an dem Fonds ist, dass es sich um bereits jetzt fest stehende Bestandsimmobilien und nicht um einen Blindpool handelt. Damit werde der Fonds transparenter und kalkulierbarer, so **Roman Menzel, Vertriebs- und Marketingleiter** für Privatkunden bei Bouwfonds REIM. „Unsere prognostizierte Ausschüttung von jährlich fünf Prozent klingt erst einmal niedrig, allerdings wird von Anlegern häufig unterschätzt, dass in den letzten 10 Jahren deutsche Wohnimmobilien in der Gesamrendite (Ausschüttung plus Wertentwicklung) bessere Ergebnisse als deutsche Büroimmobilien erzielt haben und das bei niedrigerem Risiko“, erläutert Menzel. Das mache Wohnimmobilien bei sicherheitsorientierten Anlegern sehr beliebt.

Und was kommt als Nächstes? Ein Wohnimmobilienfonds, nur mit Berliner Wohnimmobilien.

Kolumne von Bärbel Schomberg

Factory Outlet Center in Deutschland

Was der Kunde will und nicht bekommt

Wenn es in Deutschland um das Thema Einkaufen geht, prallen bekanntlich Welten aufeinander. Da werden Objekttypen und Konsumententypen unterschieden, Sortimentstiefe und Sortimentsbreite dargestellt, da wird mit Motiven argumentiert die vom Lustkauf bis hin zum rationa-



Deals Deals Deals

München: MPC erwirbt die neue Philip Morris Zentrale, das iCU (Intelligence Cube) genannte Objekt, mit rd. 13 700 qm Gesamtfläche in Gräfelfing, Am Haag, von der **Investa Immobilien**gruppe über **Colliers Schauer & Schöll**.

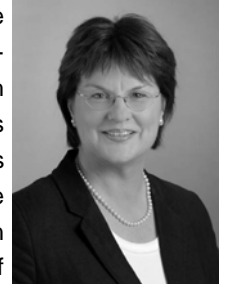
London: Die **KGAL** erwirbt für ihren dritten geschlossenen Großbritannien-Fonds das Bürohaus 60 Gracechurch Street für umgerechnet 137 Mio. Euro von **Evans Rendall**. Das Objekt hat rund 12.000 qm Mietfläche und wird laut Mietvertrag noch für mindestens 15 Jahre überwiegend von der **Allianz** genutzt. Bei dem Deal wurde **KGAL** von **SJ Berwin** beraten.

Fonds-News

Hamburg: **Real I.S.** investiert mit einem neuen Fonds in Hamburg. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt rund 65 Mio. Euro, davon etwa 35,6 Mio. Euro (zzgl. 5% Agio) als Eigenkapital. Der Fonds kalkuliert mit einer jährlichen Ausschüttung von 5,5%. Über die prognostizierte Fondslaufzeit bis 2021 sollen Gesamtrückflüsse von zirka 169,5% vor Steuern ausgeschüttet werden. Interessierte Anleger können sich ab einer Mindesteinlage von 15.000 Euro zzgl. 5% Agio beteiligen. Desweiteren sind zwei Büroimmobilien in gut angebundenen Standorten, langfristig an die Stadt Hamburg vermietet.

len Einkaufsverhalten reichen. Allen gemeinsam ist indes ein entscheidender Faktor: der Preisbildungsprozess im Vorfeld des eigentlichen Kaufaktes. Mit der Wahl der Einkaufsstätte wird zugleich Bekenntnis abgelegt über das Preis-, Beratungs- und Angebotsniveau welches man erwartet – Parkplätze inklusive.

Das Konzept der Konzentration von Anbietern „unter einem Dach“ mit einheitlicher Planung und einheitlichem Management ist bereits durch das klassische Shopping-Center vertreten. Doch dieser Angebotstyp wird seit einigen Jahren um weitere Elemente wie Fachmarktzentren oder Flagship Stores ergänzt. Stichworte wie Warenhaussterben, Siegeszug der Discounter, Fachmarktzentren aber auch Internetshopping bestimmen die Fachdiskussionen. Ein Teilelement des Angebots fristet aber in Deutschland noch immer ein Schattendasein: das Factory Outlet Center. Während in den umliegenden Staaten sich diese Vertriebsform nicht nur entwickelt hat, sondern als etablierter Baustein innerhalb der Angebotspalette gesehen wird, ist Deutschland in Bezug auf Factory Outlet Center noch immer als Entwicklungsland zu bezeichnen.



Bärbel Schomberg
(Foto: Schomberg)

Zwar erleben die, der Definition nach, aktuellen 5 Factory Outlet Center in Deutschland einen wahren Boom bei den Kunden und internationalen Investoren, doch für eine Bereicherung des Angebots können sich Behörden, die Politik und insbesondere lokale Einzelhändler nicht begeistern. Der Abstimmung mit den Füßen bzw. dem Automobil stehen zumeist städtebauliche und raumordnerische Aspekte entgegen. Hinter dieser Argumentationslinie – welche zugegebenermaßen die größte Hürde für Investoren darstellt – verstecken sich Kommunen, Landkreise und nicht zuletzt Bundesländer. Doch bei den Widerständlern sind es eben keinesfalls diejenigen Kommunen, die sich aktiv um eine Ansiedlung bemühen, nein, die Nachbargemeinden sind die wahren Widerstreiter einer Ansiedlung. Gerne wird an dieser Stelle mit dem Kaufkraftabfluss argumentiert.

Doch seien wir ehrlich: Wer im Jahr 2011 immer noch der Meinung ist, dass mit der Ansiedlung einer neuen Einzelhandelsdestination ein bisher weißer Flecken auf der Landkarte verschwindet, verschließt die Augen vor dem Wettbewerb der sich mehr denn je durch Verdrängung kennzeichnet.

Es ist deshalb gerade eine klassische Angstdiskussion welche mit dem Argument der Gleichsetzung von Angebotsstrukturen in einer Innenstadt und einem FOC geführt wird. Beide sind kaum vergleichbar. Ferner lassen die Kritiker einen Aspekt völlig außer Acht: die so genannten Direktvertriebsstätten wie z.B. Fabrikverkäufe stellen bereits heute eine wesentliche Vorstufe der Vertriebspolitik der Produzenten. Sei es die berühmte „Fischhalle“ von WMF in Geislingen, das Puma-Konzept in Herzogenaurach oder Hugo Boss im württembergischen Metzingen. Diese Stadt ist geradezu Sinnbild für die Fokussierung auf diesen Vertriebskanal. Gerade durch die Preisbildung beim Konsumenten erfährt der Objekttyp Factory Outlet Center eine sehr hohe Wertschätzung – bei gleichwohl reduziertem Angebot innerhalb Europas.

Seit 1974 das erste Factory Outlet Center in Großbritannien eröffnete ist dieser Objekttyp auf der europäischen Landkarte nicht mehr wegzudenken – wenngleich mit sehr deutlichen regionalen Unterschieden. Während in Großbritannien die erste Boomphase offensichtlich dem Ende zugeht, könnte Deutschland diese Entwicklung erst noch bevorstehen. Italien gar ist der am schnellsten wachsende Markt für diesen Objekttyp, in den skandinavischen Ländern wiederum sind Factory Outlet Center bisher kaum vertreten. Das lockt natürlich Investoren an, aus zweierlei Gründen: Erweiterung der Investitionspalette im Segment Retail und strukturell höhere Renditen. Doch werden diese wirklich fruchtbar?

In den europäischen Unterschieden lassen sich exemplarisch die Genehmigungspraxis bzw. die Vorbehalte ablesen. Während in Italien dieser Objekttyp mehr als sinnvolle Bereicherung der Einkaufsmöglichkeiten gesehen wird, sind die Vorbehalte und gesetzlichen Widerstände – wie bereits ausgeführt -in Deutschland außerordentlich hoch. Die wenigen existierenden



Factory Outlet Center befinden sich dementsprechend auch in Lagen die man denn auch eher als Ausflugsziel denn als integriert bezeichnen möchte.

Fazit: Deutschland mag zwar seine Schnäppchenführer, zu professionell dürfen die Strukturen aber nicht sein. Schade, dass der Konsument nicht das bekommt was er eigentlich als Abrundung seines Einkaufserlebnisses möchte.

Impressum

Rheda-Wiedenbrück, T: 05242-901250, F: 05242-901251

info@rohmert.de,
www.rohmert-medien.de

Chefredaktion: André Eberhard
(V.i.S.d.P.)

stellv.: Dr. Karina Krüger-
Junghanns

Immobilienredaktion: Thorge Albat, Michael Beck, Dr. Thomas Beyerle, Daniel T. Borger, Dr. Gudrun Escher, Marion Götza, Ergin Iyilikci, Uli Richter, Werner Rohmert, Frank Peter Unterreiner, Petra Rohmert,

Immobilienaktien: Hans Christoph Ries, **Berlin:** Karin Krentz, **Frankfurt:** Christina Winckler, **München:** Thomas Döbel (u.v.a.), **Einzelhandel:** Dr. Ruth Vierbuchen, **Volkswirtschaft:** Dr. Günter Vornholz

Hrsg.: Werner Rohmert

Recht / Anlegerschutzrecht: RA Klumpe, Schroeder & Partner, Köln; Dr. Philipp Härle - Tilp RA, Berlin;

Redaktl. Beirat: Klaus Ansmann (Deutsche Post Immobilien), Dr. Kurt E. Becker (BSK), Jürgen Böhm (ImmobilienScout24), Joachim Bücker, Hartmut Bulwien (Bulwien AG), Bernhard Garbe (stilwerk/Garbe Logistic AG), Dr. Karl Hamberger (Ernst & Young), Klaus Hohmann, Prof. Dr. Jens Kleine, Frank Motte, Prof. Dr. Wolfgang Pelzl (Uni Leipzig), Fritz Salditt (Stb.), Carl-Otto Wenzel (Wenzel Consulting AG)

Wissenschaftliche Partner:

- Prof. Dr. Hanspeter Gondring FRICS (Studiendekan, Duale Hochschule Baden-Württemberg Stuttgart)
- Prof. Dr. Thomas Kinateder (Studiendekan/FRICS; Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen -Geislingen)

Verlag: Research Medien AG, Postfach 22 03, 33350 Rheda-Wiedenbrück, T.: 05242 - 901-250, F.: 05242 - 901-251

Vorstand: Werner Rohmert

Aufsichtsrat: Senator E.h. Volker Hardegen (Vorsitz), Univ. Prof. Dr. jur. habil. Karl-Georg Loritz, (Bayreuth)

Bank: KSK Wiedenbrück (BLZ 478 535 20) Kto.-Nr.: 53 207

Namens-Beiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt der Redaktion wieder.

Unternehmen, die in "Der Immobilienbrief" erwähnt werden:

AIP (20), Aldi (20), Allianz (21), alstria office Reit (12), Aquila Capital (9), Arthur D. Little (19), aurelis (18), B+L Real Estate GmbH (17), Bankier.pl (20), BauGrund Gruppe (2), Bayerische Hausbau (11), Berlntax Steuerberatungsgesellschaft (17), BfW (11), BIIS (11), Bilfinger Berger (19), BNP Paribas Real Estate (20), Boston Consulting (20), Bouwfonds Real Estate (19,20), BRE Bank (5), BRE Leasing (5), BulwienGesa (16,18), BVI (12,15), BVT (20), Catella Property Group (2,17,18), Catella Real Estate (10), CeFDex (15), Cityboard Media (20), Colliers Berlin (17), Colliers Schauer (2,21), Comfort (2), Commerzreal (5), DB Services (18), Deka Immobilien (5,17,19), Deutsche Bank (12), Deutsche Fonds Holding (9), DIC Asset (4), DIM (17), Dr. Lübke (15), Drogerie Müller (17), Ebertz & Partner (6), EBS (11), Evans Rendall (21), fairvesta (9,11), FEA Consult Gesellschaft (18), Feri (13), Fissler Ernst Architekten (18), Fondshaus Hamburg (9), Fraport (19), Garbe (12), GdW (4), Gestrim Unternehmensgruppe (17), Hamborner (9), Hamburg Trust (9), Hannover Leasing (9), Hansa Treuhand (5), Hansainvest Hanseatische Investment (18), HCI (9,17), HIH (8,9,12,15), Hofmann Consultants (19), HSH Nordbank (11), Hugo Boss (21), Ideenkapital (3), Industriefinans Real Estate (15), Investa Immobiliengruppe (21), IVD (11), IVG (19), Jones Lang LaSalle (14,17,18), Jutta Reimer Immobilienmanagement (18), Kaiser's (20), KGAL (8,21), Kon-ii (11), KPMG (19), LaSalle Investment (12), LB Immo Invest (12), Moody's (20), MPC (9,21), Musterring (14), Nematik (19), Nordcapital (8), Pamera Asset Management (7,13), Patrizia (19), PKO Bank (20), Plug and Work (19), Puma (21), RAG Montan (18), Real I.S. (8,9,13,21), Realkapital Partners AS (13), RFR Holding (9), RICS (2), RREEF (11), S.C.C.V. Fasane (17), S+B Gruppe (20), Samsung (20), Schlecker (20), Schroder (9), Scope (4,15), SEB (4,11,12,13), Signa (9), SJ Berwin (15,21), SOS (18), Sport Scheck (11), St. Honoré (20), Standard & Poor's (20), Starbucks (20), Svenska Handelsbanken (20), Swiss Life AG (12), Swisslake Capital (15), Tarcacom Advisory GmbH (7), TFI Investors (20), TSO (8), Union Investment (14,20), VGF (2), VGF (5,11,20), Voigt u. Collegen (5), Walton (8), Warburg-Henderson (15), Wealth Cap (8), Welldone (19), WestLB (4), WMF (21), Wölbern (8), ZDB (16), ZGV Grundstück- u. Verwaltungsgesellschaft (19), ZIA (16).